PROGETTO PER LA CREAZIONE DI UNA SOCIETÀ ANONIMA EDIFICATRICE DI CASE IN ROMA



(11)

PROGETTO

PER LA CREAZIONE DI UNA SOCIETÀ ANONIMA

EDIFICATRICE DI CASE IN ROMA

Articoli estratti dall'*Osservatore Romano*

(Osservatore Romano 4 Giugno 1868.)

Non è chi non riconosca come uno dei bisogni più urgenti delle popolazioni, specialmente degli abitanti le grandi città, sia quello di possedere abitazioni, le quali, alla salubrità dell' aria, alla comodità degli ambienti, alla decenza, uniscano il vantaggio incalcolabile di una ragionata economia. Difatti, che è ciò che veggiamo accadere tutto dì ? Una progressiva demolizione di vecchie fabbriche, le quali risorgono dalle loro ruine più appariscenti è vero, più spaziose. ma incomparabilmente più care, sì che l'onesto impiegato, il probo artista, o è costretto con suo gran disagio ad esulare nelle parti più remote della città, o sostenere sì gravi sacrificii, per avere un tetto sotto cui riparare, da gettare lo squilibrio nelle sue limitate finanze con quelle conseguenze che si possono da tutti senza fatica immaginare.

Roma anche in questo non ha mancato a sè stessa. E il provvidentissimo Sovrano che ne regge, e qualche generoso patrizio, ed una Società eziandio, composta di oltre cento promotori, i primi fabbricarono quest'ultima si costituì per edificare o migliorare case per la popolazione povera e laboriosa. Ma non basta. V'ha, come accennavamo più sopra, una classe di persone appartenenti ad un ceto, per cui una relativa decenza è una necessità della loro posizione sociale. Egli è necessario provvedere appunto a questa classe di persone, e provvedervi con quella sollecitudine e con quella abbondanza che riesca alla vera e positiva utilità della cosa a cui si mira, non a sfoggio di vacui progetti e d'interminabili preliminari come ordinariamente accade.

Ad alcuni egregi nostri concittadini è venuto in mente di associarsi per promuovere la edificazione di queste case, proponendosi però di non limitare a ciò solo le lore operazioni, ma dargli una estensione che riesca ad utile e decoro della città. Avendoci richiesti della nostra cooperazione non abbiamo esitato a profferirla loro con tutto quell'interesse che la cosa di per sè merita; e ci proponiamo di caldeggiare, per quanto vale l'opera nostra, una impresa che può riuscire d'incalcolabile vantaggio alla nostra città, e può aprire la via a più vasti progetti.

Egli è bene inteso che prima di accettare questo incarico ci assicurammo che lo scopo di questa società non era quello di ottenere una concessione per farne mercimonio, o almeno per farsi lautamente pagare il pensiero di averla concepita. Se ne ragioniamo con tanta sicurezza si è appunto perchè andiamo guaranti che coloro che la promuovono sono animati dalla brama di porre ad onesto profitto la loro attività in impresa sì importante, adoperandovisi intorno con impegno e con zelo proporzionato ai mezzi di cui potranno disporre.

Il meccanismo con cui la Società si propone di agire è dei più semplici. Dall'una parte è diretto ad assicurare a' suoi azionisti un frutto sicuro del cinque per cento sulle loro azioni, e ciò, investendo una parte del capitale, che da essi verrà ratatamente sborsato, in rendita pubblica, e il resto consacrando alla edificazione delle sue case. Con questa operazione l'azionista è sicuro di conseguire il frutto che gli è promesso, fino a tanto che il capitale delle azioni non incomincia a fondarsi sul reddito delle case locate. Appena ciò si verificherà, a proporzione del reddito che si ritrarrà dalle case, si venderà altrettanta rendita pubblica per convertirla alla sua volta in nuovi edificii, e così proseguire sino a tanto che il capitale intero non sia stato consacrato all'uso per cui fu sborsato. Per altra parte la Società offre ai suoi Locatarii, sieno essi impiegati, sieno artisti, il

mezzo facile di diventare, in un determinato numero di anni, proprietarii della casa che avranno insino a quel giorno abitato. E siccome la edificazione delle case procederà con tutta la economia compatibile colla solidità e coll'ornato, così l'aumento, cui per questo titolo soggiaceranno i Locatarii, risulterà si leggiero da non farne ad essi sentire il peso.

La utilità di questo espediente è per tanti titoli raccomandabile che ogni commento può parere soverchio. Non vi sarà onesto artista cui non arrida l'idea di lasciare un giorno alla sua famigliuola un tetto sotto cui riparare al sicuro da un inesorabile esattore che batta alle sue porte. Questo desiderio lo ritrarrà forse dallo spendere in gozzoviglie il superfluo della settimana di lavoro, e, abituandolo così a una forzata economia, lo sottrarrà ai cattivi compagni, lo affezionerà sempre più alla sua famiglia da cui si dipartirà meno, gli farà parere men duro il suo lavoro: in una parola, lo moralizzerà.

Non dubitiamo che la proposta, se otterrà plauso da qualche benevolo, non sia per eccitare la diffidenza di coloro, che forse fidarono troppo, in altre occasioni. Tuttavia, lo ripetiamo, la proposta è seria: abbiamo intenzione, con l'aiuto di Dio, di condurla a buon termine, senza stancarci a metà del cammino, specialmente se la fiducia pubblica corrisponderà all'invito che le verrà fatto.

(Osservatore Romano 8 Giugno 1868.)

Siamo lieti di annunziare come, a seguito dell'articolo che pubblicammo nel nostro numero del Giovedì 4 del corrente mese, in sul proposito della Società per la edificazione di case in Roma, prima ancora che la sottoscrizione sia stata pubblicamente aperta,

ci sono giunti, con buon numero di adesioni, i più lusinghieri incoraggiamenti. Non è già che, d'altra parte, presso alcuni ceti, pei quali non può esser vita se non nell'orbita in cui scintillano i loro astri, non sieno stati tacciati di assurdi i nostri sforzi. Ma che per ciò? Non ismetteremo per questo l'opera nostra; vi persevereremo anzi costanti confidando fermamente che la grande maggioranza del paese, riconoscendo in buona fede lo spirito che ci anima, supplirà all'appoggio che da qualche parte ci venisse meno.

L'impresa a cui ci siamo accinti appena vi fummo invitati, e a cui altri, ci dicono, *pensava* già fin da qualche anno indietro, non va giudicata sotto un solo punto di vista, come forse ad alcuni piace vederla. Non ci fosse altra conseguenza che quella d'offrire alla classe media abitazioni a discreto prezzo, avremmo già ottenuto molto, con buona pace di qualche proprietario. Ma quando si considera che dal promuovere simili imprese noi daremo pane a cento famiglie, chiameremo al lavoro cento braccia disoccupate, faremo benedire quello stato di pace e di tranquillità, che consente a Roma il pacifico scettro de'successori di san Pietro, l'opera nostra assume un'importanza di un ordine sì superiore, che ogni buono ed onesto cittadino si farà un debito di concorrere ad assicurare con noi.

A chi ci ha domandato se v'abbiano nel nostro seno elementi stranieri, rispondiamo di nuovo e pubblicamente che no! È nostro assoluto intendimento che, largo o stretto che rimanga il campo delle nostre operazioni, esso non debba uscire dalle mura della nostra città. Non che c'interdiciamo il concorso de'capitali esteri, se ciò ad alcuno piacesse; quello che ci interdiciamo è il concorso della speculazione estera, perocchè noi non facciamo, propriamente parlando, una speculazione, ma vogliamo che i capitali che ci verranno affidati sieno proficui alle classi medie che abiteranno nelle nostre case, sieno fonte d'incoraggiamento alle arti di cui avremo bisogno per edifi-

carle, sieno sorgente di lavoro al proletario il cui braccio utilizzeremo all' opera.

Speriamo fra non molto di sottoporre all'apprezione del pubblico lo Statuto con cui procureremo di gettare il vero e più solido fondamento della nostra Società. Non lo faremo irto di cifre, o avviluppato in un gergo la cui chiave è solo nelle mani degli *intelligenti*. Lo scriveremo colla coscienza di uomini che non vogliono ingannare nessuno, e pei quali sarà una gloria l'avere contribuito al benessere vero e reale della patria loro.

(Osservatore Romano 13 Giugno 1868)

Ricevevamo l'altro dì il seguente cortese biglietto:

Pregiatissimo Signor Direttore,

In un certo crocchio di Commercianti di alto bordo, si discuteva, giorni sono, alquanto amaramente sul programma e istituzione della Società Anonima edificatrice di Case in Roma, la cui attuazione da alcuni di essi si voleva riguardare come un sogno e un' utopia. Lo scrivente, uno dei sottoscrittori del suo programma e per conseguenza futuro azionista, non credendo opportuno di interloquirvi perchè mancante ancora di qualche schiarimento, prega V. S. Illma a non voler trasandare un argomento così necessario in questi momenti, in cui la Società è per prendere il suo sviluppo, ed attende vedere scritto il Programma nelle colonne del suo giornale con quella facilità e lucidezza che le sono abituali.

Io sono poco tenero per le associazioni in genere, quando queste non mirano che ad uno scopo speculativo personale, ma quando in esse io rinvengo e l'ornamento della nostra Città, e l'utile de'cittadini, trovo decoroso che si appoggino con tutte le forze e l'energia possibile,

perchè il loro scopo diviene allora uno scopo eminentemente morale.

Tanto attendo dalla sua cortesia mentre mi pregio rassegnarmi.

. . . .

Per ciò che riguarda la prima parte della lettera che abbiamo trascritta, l'accennammo di volo nel nostro Numero dell'8 corrente, e non franca la pena di tornarvi sopra. In sul rapporto della seconda, vi ci prestiamo di buon grado, e tanto più in quanto che l' invito ce n' è fatto con isquisita compitezza di modi.

Che l' impresa, cui ci siamo accinti, sia in ogni tempo parsa necessaria in questa città, lo provano, se altro non fosse, le voci che udiamo tuttodì sussurrarci all'orecchio, che questa idea era stata concepita, dieci anni fa, da un tale, cinque anni or sono da tale altro, e via discorrendo. Se non che, queste bellissime idee rimasero sempre nello stato di progetto, e una sola incominciò a pigliar forma di realtà in sui primi mesi del 1866, se la memoria non ci falla, quando la benemerita Società edificatrice di Case per la Classe povera e laboriosa (con la quale, per rispondere a chi ne ha fatto richiesta, la presente Società nulla ha di comune) prese a studiare seriamente la cosa, cui, ci si dice, sia oggi per dare materiale principio.

Sarebbe pertanto superfluo provare una necessità, che è sentita da tutti. Ma per attuare questa impresa, una gran parte delle difficoltà, considerati i tempi, i luoghi e le abitudini, consiste appunto nel porvi coraggiosamente la mano, passando sopra all' inerzia degli indifferenti, al sorriso degli increduli, alla diffidenza del capitale, alle opposizioni finalmente che potessero presentarsi, non leggiere e non impotenti, in sul primordio specialmente delle operazioni.

Se i nostri sforzi saranno coronati di felice successo, ecco intanto quello che ci proponiamo di fare. Raccolta una discreta parte del capitale domandato,

faremo appello ai soscrittori, e proporremo immediatamente alla loro sanzione lo statuto della Società, che stiamo compilando con la massima chiarezza, semplicità e cautela e in cui saremo sussidiati dai lumi del distintissimo nostro Consultore legale signor Avvocato Augusto Cataldi. Ci siamo prefissi di portare abbozzato questo lavoro alla Assemblea degli Azionisti, perchè lo studio di esso abbandonato ad una Commissione, non assorba una parte preziosa di tempo, che può essere molto meglio utilizzata. Ottenuta l'approvazione dello Statuto per parte dell'Assemblea, ne invocheremo la superiore governativa sanzione, la quale conseguita, porremo immediatamente mano ai lavori.

Il nostro egregio Ingegnere in capo e promotore sig. Commendatore Antonio Cipolla, ci ha comunicato le sue idee in sul proposito, le quali si sono trovate perfettamente d'accordo colle nostre, e con quelle di altri moltissimi, cui abbiamo richiesto di benevolo consiglio.

Fabbricheremo delle case sulle aree libere aperte nella nuova strada partendo dal largo di Termini, le quali debbono la loro esistenza alla magnanima protezione del Nostro Sommo Pontefice, e alla intelligente iniziativa e operosità di S. E. Rma Monsignor De Mérode Elemosiniere di Sua Santità. Essendo la via molto spaziosa, guadagneremo in una legale altezza, quello che dovremmo, per avventura, spender troppo nelle fondamenta. Se, all' incontro, troveremo presto il sodo costruiremo delle case non molto vaste, ma bene spartite, divisibili, arieggiate, tali infine quali l'esperienza ha potuto far vedere al nostro ingegnere in capo, in consimile genere di edificazione, come più utili e più opportune.

Abbiamo detto di esserci proposto di edificar case per la classe media; e questo sarà specialmente il nostro intento. Ma le nostre case potranno dare accesso anche a classi più umili: e anzi, siccome la educazione delle infime classi dipende in gran

parte dal contatto ch'esse hanno con le classi più elevate, così ci proponiamo, salvando con scala separata la proprietà dell'accesso , di serbare sempre sull'alto e sui piani terreni delle nostre case. abitazioni anche più modeste per famiglie di umile condizione. Crediamo con ciò di ottenere un vantaggio molto importante sotto il rapporto della igiene, del morale, e della pubblica sicurezza.

Sotto il rapporto della igiene : non ammassando in un solo corpo di fabbricato molte famiglie, presso le quali la proprietà ordinariamente non ispicca, e nel cui mezzo facile si rende in tempo di epidemia (che il misericordioso Iddio tenga lontano) a raccogliersene e svilupparsene il veleno.

Sotto il rapporto della morale: imperocchè le povere famiglie avendo dinanzi agli occhi esempi di civile convivenza procureranno di addattare le loro costumanze a quelle de'loro vicini; mentre quel connaturale rispetto che sentono le classi basse inverso le più elevate le verrà pian piano abituando a costumi più miti, ad abitudini più consonanti colla civiltà e colla educazione. E le famiglie agiate potranno in qualche servigio domestico far capo alle povere, e queste in estremi bisogni di povertà o di malattia troveranno probabilmente nella stessa casa un sollievo alle loro strettezze, una tazza di brodo pei loro malati , del pane pei loro figliuoletti. Ed egli pare che a questo modo di vedere s' ispirino omai tutte le Società edificatrici di case.

Finalmente sotto il rapporto di pubblica sicurezza: imperocchè improvvido assai ci parrebbe quel sistema che mirasse a formare centri numerosi di classi tutte bisognose. Non è arduo immaginare gli inconvenienti che ne potrebbero derivare.

In quanto al lato finanziario della Società che proponiamo, le nostre operazioni amministrative saranno sempre sotto il sindacato degli azionisti, sindacato del quale speriamo non aver mai a temere. I signori Banchieri Spada e Flamini, il cui credito

e la cui probità sono innecezionabili, e che ci onoriamo ugualmente di contare fra i promotori, avranno in deposito i nostri valori e conserveranno i titoli di rendita che debbono guarentire il cinque per cento agli azionisti contro qualunque rischio e pericolo.

E per ciò che, in ultima analisi, spetta ai probabili utili che, oltre il cinque per cento, potranno conseguire i nostri azionisti, noi non ci perderemo in pompose promesse, non culleremo in sogni dorati i nostri Azionisti. Però, avendo la coscienza di operare entro i limiti della più rigorosa giustizia, portiamo lusinga che conseguiremo quello che non osiamo promettere.

La Società non si occuperà solo in fabbricare case per suo conto. Essa fabbricherà eziandio case per altrui (e fin d'ora glie ne è stato fatto invito); e mentre, per non dilungarsi dal suo programma, offrirà al medio ceto abitazioni a discreto prezzo, e con ispeciali capitolati renderà un giorno i suoi inquilini proprietari delle abitazioni che avranno occupate; così, se non le mancherà il concorso che invoca, troverà in altri edificii un alimento più largo all'utile de'suoi azionisti.

PROGRAMMA

PER LA CREAZIONE DI UNA SOCIETÀ ANONIMA

EDIFICATRICE DI CASE IN ROMA

Il difetto di abitazioni che si fa ogni dì più sentire in questa capitale ha promosso la creazione di una Società per la edificazione di Case in Roma, incominciando dalla nuova strada che ha principio dalla Piazza di Termini e fa capo alla via de'Serpenti.

Intendendo a questo scopo sì utile e necessario la Società ha in vista ancora uno scopo molto più importante e vantaggioso pe' singoli cittadini, proponendosi, con lievissimo aumento nelle pigioni, di far sì che gl' inquilini delle sue Case divengano in un determinato tempo proprietarî degli appartamenti da essi abitati.

1. Il Capitale sociale viene stabilito per ora nella somma di DUE MILIONI CINQUECENTO MILA LIRE, diviso in CINQUEMILA azioni di L. 500 l' una.

2. Questo Capitale, a seguito dello sviluppo che prenderà la impresa, potrà essere aumentato dall'Assemblea generale degli Azionisti, dietro proposta del Consiglio di Amministrazione, e secondo verrà prescritto nello Statuto della Società.

3. Essendo assoluto intendimento de' Promotori costituire una Società seria e presentare agli Azionisti tutte le possibili guarentigie, hanno deciso che una parte del Capitale sociale verrà all' atto del pagamento erogata nell' acquisto di altretlanta rendita consolidata Pontificia, quanta sia sufficiente, al corso

di Borsa, a rappresentare il cinque per cento di frutto annuo a ciascuna azione. Il restante del Capitale sarà immediatamente impiegato alla edificazione di Case, la quale edificazione di mano in mano che verrà compiendosi e si costituirà in attivo per la Società, avrà per conseguenza la svincolazione del Capitale investito in rendita consolidata, per modo che tanta sarà la rendita provenientc dalle case compiute, altrettanta sarà la rendita svincolata dalla investizione in rendita consolidata. E così il Capitale che verrà realizzandosi s'impiegherà nel proseguimento de' lavori, senza che lo interesse e l'utile degli Azionisti venga in alcun modo a scapitare.

4. Il pagamento de frutti delle azioni sarà semestrale posticipato.

5. Oltre il cinque per cento sull'Azione, ogni Azionista avrà diritto a quel dividendo che risulterà dalla sociale intrapresa, giusta le norme da prescriversi nello Statuto.

6. I versamenti delle Azioni si faranno presso i Banchieri Signori Spada-Flamini e C. Via Condotti N. 20, ove pure saranno depositati i titoli di rendita consolidata, che costituiranno la garanzia del detto frutto del 5 per cento all'anno.

7. Raccolto il primo decimo del Capitale domandato, i Promotori convocherano tutti gli azionisti sottoscritti all'effetto di sottoporre alla loro approvazione gli Statuti che saranno stati compilati per presentarli alla governativa sanzione.

8. Approvati gli statuti incomincerà il versamento delle azioni.

9. L'importare delle Azioni verrà versato in cinque rate di Lire Cento l'una coll'intervallo di tre mesi dall'uno all' altro pagamento, incominciando il primo versamento quindici giorni dopo la partecipazione officiale, inserita nel Giornale governativo della approvazione dello Statuto. Quegli Azionisti che si rendessero morosi al pagamento delle rate successive delle loro Azioni per un mese dalla scadenza, deca-

deranno dal loro diritto, e le rate anteriormente pagate resteranno a beneficio della Società. I versamenti parziali saranno ricevuti contro titoli provvisorii o certificati interinali, e quindi i detti titoli provvisorii verranno cambiati colla consegna dell'Azione definitiva, completato che ne sarà il pagamento.

Le Azioni si sottoscrivono all'Officio provvisorio della Società promotrice nelle Camere superiori dell'*Osservatore Romano* Piazza de' Crociferi N. 48, e

Presso i Signori Spada-Flamini e C. Banchieri Via Condotti N. 20.

Roma 15 Giugno 1868

Per la Società Promotrice:

MARCHESE AUGUSTO DI BAVIERA *Gestore.*
COMM. ANTONIO CIPOLLA *Ingegnere Architetto.*
AVV. AUGUSTO CATALDI *Consultore Legale.*
SPADA-FLAMINI e C. *Banchieri.*